



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11.06.2019 წ.

ქ. მ-----

შესავალი ნაწილი

მ-----ს მაგისტრტი სასამართლო

მოსამართლე მანანა მესხიშვილი

სხდომის მდივანი თამთა ჩულუხიძე

მოსარჩელე - ს----- გ-----ი

მოსარჩელის წარმომადგენელი - ნ--- ა-----

მოპასუხე - ზ----- ფ-----ი

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ს----- გ-----ი ითხოვს ზ----- ფ-----ის მფლობელობიდან მ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (სკ 8-----) გამოთხოვას.

მოთხოვნის საფუძვლად მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მ-----ს მუნიციპალიტეტის სოფ. ქ-----ში საკუთრების უფლებით აქვს უძრავი ქონება (სკ 8-----). აღნიშნული უძრავი ქონება ყოველთვის წარმოადგენდა მისი ოჯახის საკუთრებას, კერძოდ, სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში დარეგისტრირებული იყო მისი ძმის - მ----- გ-----ის სახელზე, რომელმაც 2018 წლის 7 დეკემბერს უძრავი ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე

საკუთრებაში გადასცა მას. სადავო ქონების მომიჯნავედ ერთმანეთის მიყოლებით ორი მიწის ნაკვეთი (სკ 8----- და სკ 8-----2) ეკუთვნის მოპასუხე ზ----- ფ-----ს. მოპასუხე უკანონოდ არის დაუფლებული ს. გ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთსაც, ამუშავებს მას, მოჰყავს სოფლის მეურნეობის პროდუქტები. მოსარჩელემ არაერთხელ სთხოვა ზ. ფ-----ს მიწის ნაკვეთის გათავისუფლება, მაგრამ უშედეგოდ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ზ----- ფ-----მა სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებელში არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ სადავო უძრავი ქონება ჯერ კიდევ სისტემურ რეგისტრაციამდე იყო მის მფლობელობაში, ამუშავებს ათეული წლებია და ეს არავის მხრიდან სადავო არ გამხდარა. მოსარჩელემ მხოლოდ 2018 წლის ივნისის თვიდან, როდესაც მისმა ძმამ დაირეგისტრირა ქონება უკანონოდ, წაუყენეს მას პრეტენზია. გარდა ამისა, მ----- გ-----ს საკომლო წიგნების ჩანაწერის თანახმად, საკუთრებაში აქვს 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო მან 2018 წლის 28 ივნისს #8----- - საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების გარდა საკუთრებაში დაირეგისტრირა 8----- სკ-ით 1340 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიც, უკანონო რეგისტრაციის შემდეგ კი ქონება აჩუქა ს. გ-----ს. ამ გზით ცდილობენ მისთვის ქონების წართმევას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მ-----ს რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, სკ 8----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 8-----), ირიცხება ს----- გ-----ზე საკუთრების უფლებით. საკუთრების უფლების საფუძველს წარმოადგენს ნაკვეთის წინა მესაკუთრესთან - მ----- გ-----თან, რომელიც ამავედროულად არის მოსარჩელის ძმა, დადებული ჩუქების ხელშეკრულება.

მტკიცებულება:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ს. ფ. 18-19, 21-24);
- საკუთრების მოწმობა (ს. ფ. 17).

3.1.2. მ-----ს რაიონის სოფელ ქ-----ში მდებარე უძრავ ქონებას, სკ 8-----, წლების განმავლობაში ფლობდა ამჟამადაც ფლობს მოპასუხე ზ----- ფ-----ი, რომელსაც ასევე არის სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ განთავსებული მიწის ნაკვეთის სკ 8----- მესაკუთრე და მიწის ნაკვეთის სკ 8-----2 თანამესაკუთრე.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4, 46-47);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს. ფ. 18-19, 21-22).

3.1.3. მესაკუთრეს სურს, რომ ზ----- ფ-----მა შეწყვიტოს მისი კუთვნილი

უძრავი ქონების ფლობა.

მტკიცებულება:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს. ფ. 3-4).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავო არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ს----- გ-----ის მოთხოვნა ზ----- ფ-----ის მფლობელობიდან უძრავი ქონების გამოთხოვის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის #1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით ირიცხება მოსარჩელე ს----- გ-----ის სახელზე.

მოპასუხე სადავოდ ხდის საკუთრების უფლების კანონიერებას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ადგენს რეგისტრირებული ჩანაწერის სისწორის ვარაუდს, ვიდრე კანონიერ ძალაშია ჩანაწერის სამართლებრივი საფუძველი - აქტი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, 312-ე მუხლი, მე-12 კელი, <http://civilcode.ge/index.php?title=%E1%83%9B%E1%83%A3%E1%83%AE%E1%83%9A%E1%83%98%312.%E1%83%A0%E1%83%94%E1%83%94%E1%83%A1%E1%83%A2%E1%83%A0%E1%83%98%E1%83%A1%E1%83%9B%E1%83%9D%E1%83%9C%E1%83%90%E1%83%AA%E1%83%94%E1%83%9B%E1%83%97%E1%83%90%E1%83%A3%E1%83%A2%E1%83%A7%E1%83%A3%E1%83%90%E1%83%A0%E1%83%9D%E1%83%91%E1%83%98%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%93%E1%83%90%E1%83%A1%E1%83%98%E1%83%A1%E1%83%A0%E1%83%A3%E1%83%9A%E1%83%98%E1%83%A1%E1%83%9E%E1%83%A0%E1%83%94%E1%83%96%E1%83%A3%E1%83%9B%E1%83%A4%E1%83%AA%E1%83%98%E1%83%90>).

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძლად არსებულ ნორმაზე - სსკ-ის 172-ე მუხლზე და აღნიშნავს, რომ მის საფუძველზე განსახილველი დავის ფარგლებში სასამართლოს კვლევის საგანს არ წარმოადგენს მესაკუთრის უფლების კანონიერების კვლევა. სასამართლომ უნდა დაადგინოს, თუ ვინ წარმოადგენს სადავო ქონების მესაკუთრეს, რაც უძრავი ქონების შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ჩანაწერით შეიძლება გაირკვეს, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

იმ პირობებში, როდესაც სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ს. გ-----ის სახელზე, ხოლო საკუთრების უფლება სათანადო წესით სადავოდ არ არის გამხდარი, მის მესაკუთრედ სწორედ აღნიშნული პირი მიიჩნევა.

რაც შეეხება ფლობას, საქართველოს სკ-ის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით.

ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნულ ქონებას ფლობს მოპასუხე ზ----- ფ-----ი.

ამასთან, ნორმის თანახმად, მოთხოვნის უფლება უსაფუძვლოა, თუ ნივთის

მფლობელს ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება. მოვალის მფლობელობის უფლების საფუძველი შეიძლება იყოს შეზღუდული სანივთო უფლებებიდან ნაწარმოები ნივთის ფლობის უფლება, მაგალითად, უზუფრუქტის (242), გირავნობის (254) საფუძველზე. გარდა ამისა, მფლობელობის უფლება შეიძლება წარმოიშვას ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, როგორც ფარდობითი უფლება, მაგალითად, ქირავნობა (531), იჯარა (581), ასევე, შემნახველის მიერ ნივთის დაკავების უფლება (776) და სხვა (ლ. თოთლაძე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, მ. 172, გვ. 4, <http://www.gccc.ge/%E1%83%AC%E1%83%98%E1%83%92%E1%83%9C%E1%83%98-%E1%83%9B%E1%83%94%E1%83%9D%E1%83%A0%E1%83%94/%E1%83%99%E1%83%90%E1%83%A0%E1%83%98-%E1%83%9B%E1%83%94%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%9B%E1%83%94/%E1%83%97%E1%83%90%E1%83%95%E1%83%98-%E1%83%9E%E1%83%98%E1%83%A0%E1%83%95%E1%83%94%E1%83%9A%E1%83%98/%E1%83%9B%E1%83%A3%E1%83%AE%E1%83%9A%E1%83%98-172/0>).

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოპასუხე მიუთითებს, რომ სადავო ქონებას ფლობდა წლების განმავლობაში. ეს გარემოება სადავოდ არ გაუხდია არც მოსარჩელეს. თუმცა ზ. ფ-----ი ფლობის კანონიერ საფუძველზე ვერ მიუთითებს - გარკვეული პერიოდის განმავლობაში მფლობელობის განხორციელება არ წარმოადგენს შემდგომში ამავე უფლებით სარგებლობის საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ამდენად, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, მესაკუთრე პრეტენზიას აცხადებს მოპასუხის მიერ მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების ფლობასთან დაკავშირებით, ეს ნიშნავს, რომ ზ----- ფ-----ის მიერ უძრავი ქონების ფლობა მესაკუთრის ნებას არ შეესაბამება და, შესაბამისად, არამართლობიერია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, ამასთან, მოსარჩელეს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის - 60 ლარის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 60 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ს----- გ-----ის სარჩელი ზ----- ფ-----ის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.
2. ზ----- ფ-----ის მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნას ს----- გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - მისამართი: მ-----ს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქ-----ი (სკ 8-----).
3. მოპასუხე ზ----- ფ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 60 (სამოცი) ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, სააპელაციო საჩივრით, მ-----ს მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით.
5. დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩასაბარებლად მხარეები უნდა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოუცხადებლობის შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება 30-ე დღეს.

მოსამართლე
მესხიშვილი

მანანა